

Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин, вип.36, економічний, 2018

**УДК657 (075.8)**

**О.С. Рубцова**

канд. екон. наук, доцент

Київський національний університет будівництва і архітектури

## **СПЕЦИФІКА ОБЛІКУ ОПЕРАЦІЙ БУДІВНИЦТВА ТАУН-ХАУСІВ**

*У статті розглядаються особливості бухгалтерського обліку нових об'єктів інвестування на ринку нерухомості України – таун-хаусів. Пропонується вирішення задачі відображення обліку в процесі будівництва даних об'єктів на рахунках бухгалтерського обліку та формування їх вартості.*

**Ключові слова:** таун-хауси, рахунки бухгалтерського обліку, договірна ціна, договір підряду.

**Вступ.** В Україні на сучасному ринку нерухомості з'явився такий новий об'єкт інвестування як таун-хауси. На сьогоднішній день відбувається зниження попиту на продукцію будівельного виробництва, і забудовники шукають нові шляхи залучення покупців (інвесторів) до співробітництва. Пошук нових рішень призводить до труднощів у формуванні шляхів відображення операцій з будівництва на рахунках бухгалтерського обліку і формування фінансового результату по будівництву таких об'єктів.

**Аналіз досліджень і публікацій.** Питаннями бухгалтерського обліку на будівельному ринку України займається велика кількість авторів, зокрема: І.Г. Чалий, В.В. Сопко, Я.Д. Крупка, В.П. Завгородній, А.Ю. Грибков, З.В. Задоржний. Але проведений аналіз досліджень виявив брак набутків в сфері обліку саме таких нових об'єктів у будівництві, як таун-хауси і вимагає швидкого реагування на вирішення проблем обліку представлених будівель.

**Основна частина.** Дані об'єкти мають специфіку у визначенні самого терміну, навіть, в Державному класифікаторі будівель та споруд (ДК 018-2000) не існує такого терміну. У відкритих джерелах інформації міститься велике розмаїття формулювань даного терміну:

- окремі житлові будинки (секції, побудовані поруч і мають загальну стіну). Наявність власного входу, а також присадибної ділянки в даному випадку є обов'язковою умовою. В ряду може перебувати дві-три секції і більше (але частіше за все не більше восьми);

- декілька індивідуальних двоповерхових будинків, які поєднані в загальний блок;

- комплекс з декількох малоповерхових комфортабельних будівель з декількома входами, які мають загальні бокові стіни і які об'єднані з іншими домами у єдину будівлю;

- сукупність малоповерхових зблокованих будинків;

- багатоквартирні котеджі;

- будинок для декількох сімей;

- гібрид міської квартири та замиського будинку;

- спарені або зблоковані будинки з окремими квартирами, що мають свій власний вхід з вулиці.

В цивільному кодексі України відсутнє таке поняття як таун-хаус. В статті 380 ЦКУ відмічається, що житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання.

Найбільш прийнятним визначенням, є термін прописаний у ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» - зблокований житловий будинок - будинок квартирного типу, що складається з двох і більше квартир, кожна з яких має безпосередній вихід на приквартирну ділянку або вулицю. Але це визначення тягне за собою цілу низку відмінностей у оформленні даного типу нерухомості. Інвестори, які вкладають кошти в даний вид будівництва в результаті оформлюють право власності на:

- окрему квартиру;
- частину будинку;
- будинок.

Відповідно до ст.355 ЦКУ – майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно). Майно може належати особам на праві спільної часткової або на праві спільної сумісної власності. І у відповідності до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» спільне майно багатоквартирного будинку не може бути поділено між співвласниками, і такі співвласники не мають права на виділення в натурі частки із спільного майна багатоквартирного будинку. Якщо відноситись до таун-хаусу як до багатоквартирного будинку, то виникає багато питань з точки зору набуття права відповідальності стосовно спільного майна будинку (комунікації, горище, підвали та ін.)

Земельна ділянка та права на неї також визначаються різними способами. Якщо на земельна ділянку оформлено право власності, то все ж таки вона не є одним цілим з будівлею таун-хаусу.

Ціна роботи у договорі підряду на будівництво таких будівель включає відшкодування витрат підрядника та плату за виконану ним роботу. Також ціна у договорі підряду може бути визначена у кошторисі, який визначається договором підряду і може бути як приблизним так і твердим (ст.844 ЦКУ). Кошторис вважається твердим, якщо інше не встановлено договором і залишається незмінним на протязі всього будівництва.

Зміни до твердого кошторису можуть вноситися лише за погодженням сторін.

Якщо виникла необхідність проведення додаткових робіт і у зв'язку з цим істотного перевищення визначеного приблизного кошторису, підрядник зобов'язаний своєчасно попередити про це замовника. Замовник, який не погодився на перевищення кошторису, має право відмовитися від договору підряду. У цьому разі підрядник може вимагати від замовника оплати виконаної частини роботи.

Підрядник, який своєчасно не попередив замовника про необхідність перевищення приблизного кошторису, зобов'язаний виконати договір підряду за ціною, встановленою договором.

Підрядник не має права вимагати збільшення твердого кошторису, а замовник – його зменшення в разі, якщо на момент укладення договору підряду не можна було передбачити повний обсяг роботи або необхідні для цього витрати.

Замовник та підрядник не мають право змінювати ціну самостійно.

У разі істотного зростання після укладення договору вартості матеріалу, устаткування, які мали бути надані підрядником, а також вартості послуг, що надавалися йому іншими особами, підрядник має право вимагати збільшення кошторису. Якщо замовник відмовляється від збільшення кошторису підрядник має право вимагати розірвання договору.

Якщо фактичні витрати підрядника виявилися меншими від тих, які передбачалися при визначенні ціни (кошторису), підрядник має право на оплату роботи за ціною, встановленою договором підряду, якщо замовник не доведе, що отримане підрядником заощадження зумовило погіршення якості роботи.

Замовник має право вносити зміни до проектно-кошторисної документації до початку робіт або під час їх виконання за умови, що додаткові роботи, викликані такими змінами, за вартістю не перевищують 10% визначеної у кошторисі ціни і не змінюють характеру робіт, визначених договором.

Внесення до проектно-кошторисної документації змін допускається лише за згодою підрядника. У цьому випадку підрядник має право відмовитися від договору і може вимагати відшкодування збитків.

Витрати на будівництво у підрядника обліковують позамовним методом. По дебету рахунка 23 «Виробництво» відображають на будівництво за конкретним замовленням.

Замовник відображає вартість таун-хауса на рахунку 26 «Готова продукція», оскільки такі об'єкти є продукцією, що виготовлена на підприємстві, призначена для продажу і відповідає технічним і якісним характеристикам, передбаченим договором або іншим нормативно-правовим актом (ПСБО 9 «Запаси»); продукція, оборотка якої закінчена та яка пройшла випробування, приймання, укомплектування згідно з умовами договорів із замовниками і відповідає технічним умовам та стандартам (Інструкція про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій).

**Висновки.** Зниження попиту на ринку нерухомості змушує шукати нові об'єкти для активізації процесу продажу житла. Швидкі зміни вимагають постійного моніторингу змін у законодавчій базі і знаходження шляхів адаптації обліку в будівельній галузі відповідно до сучасних вимог стану ринку нерухомості і вимог учасників інвестиційно-будівельного процесу. При будівництві таун-хаусів пропонується використання таких рахунків бухгалтерського обліку як 23 «виробництво» для відображення витрат на будівництво і рахунка 26 «готова продукція» для відображення вартості таких об'єктів.

#### **Список літератури:**

1. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003 зі змінами і доповненнями.
2. Інструкція про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств та організацій, затверджена наказом Мінфіну України №291/Баланс – 2009. - № 22-23.

3. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 № 417-VIII // <http://www.zakon.rada.gov.ua>.

4. ДБН В.2.2-15-2005. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення.

5. ДК 018-2000. Державний класифікатор будівель та споруд. Держкомстандартизації; Класифікатор від 17.08.2000 № 507 // <http://www.zakon1.rada.gov.ua>

6. П (С)БО № 9 "Запаси", затверджене наказом Міністерства фінансів України від 20 жовтня 1999 р. № 246 зі змінами і доповненнями

7. Бухгалтерский учет в строительстве: учебное пособие / С.И. Церпенто, Н.В. Предеус. – 3-е изд. перераб. и доп. – М.: Кнорус, 2011. – 448с.

**О.С. Рубцова**

***Специфика учета операций строительства таун-хаусов***

*В статье рассматриваются особенности бухгалтерского учета новых объектов инвестирования на рынке недвижимости Украины - таун-хаусов. Предлагается решение задачи отражения учета в процессе строительства данных объектов на счетах бухгалтерского учета и формирования их стоимости.*

**Ключевые слова:** *таун-хаусы, счета бухгалтерского учета, договорная цена, договор подряда.*

**О. Rubtsova**

***Specificity of accounting operations for the construction of townhouses***

*In the article features of accounting of new objects of investment in the real estate market of Ukraine - town houses are considered. The solution of the task of reflecting the accounting in the process of construction of these objects in the accounts of accounting and the formation of their value is proposed.*

**Key words:** *townhouses, accounting records, contract price, contractor agreement.*

**АРА:**

Rubtsova, Oksana (2018). Spetsyfika obliku operatsii budivnytstva taun-khausiv. Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn, 36, 19 – 22.

**ДСТУ:**

Рубцова О.С. Специфіка обліку операцій будівництва таун-хаусів [Текст] / О. С. Рубцова // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин, 2018. – Вип. 36. – С. 19 – 22.